Écoquartier : de l'angélisme à l'expectative



DOSSIER

Dossier réalisé par
Olivier Namias et Jean-Louis Violeau

^ Une écoville sur une ancienne plantation à Remire-Montjoly en Guyane. © Vincent Marniquet.
Projet d'écoquartier à Saint-Nazaire-La Vecquerie. © Lacaton & Vassal.
X-Seaty, scénario prospectif de l'agence X-TU. © X-TU.

Je déclare la séance de l'urbanisme vert ouverte ! Un voyage dans la France des écoquartiers ramène inévitablement à l'aphorisme du philosophe John Austin : quand dire, c'est faire ! Pour Austin, si l'énoncé est prononcé au bon moment, il contient en lui-même la puissance de son exécution. C'est l'énoncé performatif, à l'œuvre dans l'urbanisme durable : des ZAC parfois fort anciennes ont ainsi été intronisées subitement et solennellement « écoquartiers » pour mieux s'accorder au goût du jour, voire flatter l'ego des élus. Cependant, tout n'est pas (que) communication dans l'urbanisme durable : des initiatives étonnantes peuvent voir le jour là où on ne les attend guère, les opérations d'aménagement donnent quelquefois la chance de transformer un territoire au lieu de contribuer à sa destruction, et surtout elles portent les prémices d'autres opérations. Elles engagent, elles nous engagent.
Toutefois, pris au pied de la lettre, l'écoquartier trouve vite ses limites. Son périmètre restreint se prête à une utopie en demi-teinte, manifestant une préférence marquée pour les réseaux techniques plutôt que pour les réseaux sociaux. Mais engager un projet politique par son versant technique, n'est-ce pas après tout une constante de la pensée depuis les Saint-Simoniens ? Faut-il reprocher à l'écoquartier ses manques ou y voir le mot de passe d'une époque ? L'essentiel n'est-il pas dans la manière qu'a l'écoquartier de se désigner en tant que tel et par là, de nous dire à quel moment de civilisation nous appartenons ?

>

Utopie, marketing ou bonnes pratiques ?

Projet de Lacaton & Vassal pour l'organisation générale d'un écoquartier à Saint-Nazaire-La Vecquerie (2010). Une autre manière de s'implanter : privilégier le biotope en s'élevant sur des échasses. Réactiver une inspiration utopique dans l'héritage d'El Lissitzky, Yona Friedman, le plan Obus de Le Corbusier pour Alger…

Comment justifier la volonté de développer encore la ville dans un monde dont on a mesuré la finitude des ressources ? L'écoquartier semble être désormais le sésame privilégié. Combien d'écoquartiers conçus au nom de la « juste lutte contre l'étalement urbain » ? Cet espace exemplaire intentionnel est cependant loin d'avoir tout révélé de la forme de société qu'il incarne et préfigure à la fois. Mixités, proximités, partage et hybridité auront été les mots de passe du logement des années 2000, les « années SRU ». Quels seront ceux des années post-Grenelle ?

Privé de refroidissement par le social, l'écologique et le culturel, c'est tout naturellement que le moteur économique en est venu ces derniers temps à la surchauffe. La croissance s'était érigée en instance suprême du sens, au prix d'un non-sens ravageur hypothéquant jusqu'à l'avenir même de la planète. Mais la crise n'a pas tué dans l'œuf toutes les formes de résistance, et encore moins les ébauches de solutions concrètes. C'est d'ailleurs un reproche fréquemment lancé à juste titre aux innombrables essais de penseurs qui prophétisent à plus ou moins brève échéance la destruction de notre milieu.

UTOPIE ?

D'une manière générale, les écoquartiers entretiennent un rapport complexe et parfois problématique avec l'utopie, en premier lieu en raison de leur insularité : tout a commencé, rappelons-le, par un récit de Thomas More autour d'une île, celle d'Utopia. Compact, multifonctionnel et organisé autour d'un vide central, le familistère de Guise (1858) n'était-il pas déjà un écoquartier ? Mais on lui préférait alors le nom de Palais social ! Les Icariens de Cabet en 1848, au Texas, s'étaient regroupés autour d'un protocole de vie en communauté, tout comme les nouveaux résidents d'EVA Lanxmeer à Culemborg, aux Pays-Bas, sont aujourd'hui amenés à signer une « déclaration d'engagement ». L'histoire, cruelle, voudra que Fourier, qui comptait sur un mécène, n'en trouva jamais et que les communautés qui existèrent sur le modèle du phalanstère, comme à Sheltenham aux États-Unis, vireront à la petite dictature.

Cette insularité, on cherche dès lors tant bien que mal à la moduler : faire la ville par des enclaves, s'agit-il au fond d'une loi d'airain ? Les écoquartiers seraient-ils une entreprise d'« écoblanchiment » du zoning, mais avec tout de même 30 centimètres de laine de roche ! Seraient-ils les espaces témoins de nos « petits nous » contemporains, éléments de distinction et de singularisation de nouveaux modes de vie ? Un écoquartier, ou plutôt un ghettoquartier qui oblige à garer son 4x4 dans le bon vieux quartier d'à côté ?

Mais pourquoi dénier le droit à l'expérimentation, même boiteuse, partielle et parfois même incohérente ? Le doux mot de « coulée verte » nous rappelle cette logique de l'enclave avec la « nature » qui s'y engouffre. N'est-ce pas la vérification en actes de la prophétie auto-réalisatrice que lança Rem Koolhaas à l'occasion de l'exposition « La ville » qui

New Harmony, projet d'Owen pour une communauté modèle, datant de 1825, exécuté par Thomas Stedman Whitwell. Un certain nombre de facteurs ont rapidement provoqué l'effondrement de cette expérience communautaire.



s'était tenue au centre Pompidou en 1994 : « la ville du futur sera un archipel d'enclaves* » ? Nous y sommes.

UN ÉCOQUARTIER « À LA FRANÇAISE » ?

Dans quelle mesure les nombreux projets actuels d'écoquartiers s'inscrivent-ils dans la tradition du projet urbain « à la française » ? Une tradition déjà ancienne, qui remonte aux années quatre-vingt, autour précisément de la notion retrouvée de « quartier » (par Christian Devillers, Bernard Huet, Philippe Panerai et David Mangin...), ou des origines plus lointaines encore (Gaston Bardet, Le Rheu, l'unité de voisinage, jusqu'aux cités-jardins). Une histoire qui interroge aussi la notion de « périmètre » : comment donc s'affranchir aujourd'hui du périmètre, du « morceau de ville » ? Des zones pavillonnaires somme toute assez banales n'ont-elles pas quelque chance d'accéder au panthéon des écoquartiers, simplement parce qu'elles auront montré quelques performances énergétiques et environnementales, tout en aggravant au passage l'étalement urbain ?

Faute de pouvoir prétendre à un urbanisme à valeur universelle, l'écoquartier se réduit souvent à une série de performances énergétiques. Mais permet-il de remédier aux inégalités écologiques, dont on sait maintenant qu'elles recoupent généralement les inégalités sociales ? Assiste-t-on à une forme de « séparatisme vert » ? Même si les ratios de logements sociaux y excèdent fréquemment le désormais fameux seuil des 20 % : 25 % de PLS et 25 % de PLI pour la Prairie au duc sur l'île de Nantes ; 25 % de PLS et 13 % de PLI à la Courrouze à Rennes ; 33 % aux Rives de la Haute Deûle à Lille ; 41 % à Seine Arche à Nanterre ; et même 50 % pour le futur quartier des Batignolles à Paris...

Mais attention, l'exercice est risqué car les règles du jeu peuvent être remises en question, surtout à l'heure de la suppression des niches fiscales vertes. L'Inspection générale des Finances peut ainsi décider au cours de la partie qu'une trop forte croissance du photovoltaïque présente un « risque financier majeur ». Elle pourrait compromettre dès lors tout scénario reposant trop aveuglément sur l'hypothèse d'un développement de l'exploitation de cette source d'énergie.

UN CATÉCHISME DES ÉCOQUARTIERS ?

Le catéchisme est l'exposé d'une doctrine sous forme de demandes et de réponses. En existe-t-il un pour les écoquartiers ? Oui, si l'on pense à la banalisation de quelques

L'écoquartier se réduit souvent à une série de *performances* énergétiques

références et aux pèlerinages auxquels ils donnent lieu à Breda, au quartier Vauban, à Hammarby ou BedZED. Expiateurs des erreurs du passé autant qu'espaces de démonstration, les écoquartiers ne sont-ils que des professions de foi écologistes ?

Dans *La Cité à travers l'histoire*, Lewis Mumford nous racontait, au début des années soixante, comment la cité construite par les hommes avait toujours revêtu au fil des époques la forme la mieux adaptée à sa survie immédiate, alimentaire et sécuritaire, à son sens du sacré et aux valeurs sur lesquelles elle reposait, aux régimes politiques et économiques qui la gouvernaient, ainsi qu'au sens intuitivement ressenti de ses limites. La « modestie » des écoquartiers manifeste-t-elle l'abandon de perspectives véritablement politiques au profit de solutions purement techniques, s'appuyant sur des stratégies commerciales déjà bien huilées ?

Alors, une simple affaire de communication ? Beaucoup de catéchisme et peu de manifestes ? Le concours « ÉcoQuartiers » lancé en 2009 par le ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer a suscité pas moins de 160 réponses de villes enthousiastes. Que signifie cet engouement, alors que règne une sévère concurrence entre les territoires ? Quelles sont donc les expériences d'écoquartiers « modernes » ? Chaque époque a son port, son regard et son sourire, formant un tout d'une complète vitalité et les écoquartiers sont l'un des éléments importants du tableau de notre époque. À nous d'y faire le tri entre la mode et la modernité. ■ JLV

* Rem Koolhaas, propos recueillis par Odile Fillion, *La Ville, six interviews : Bohigas, Branzi, Koolhaas, Krier, Nicolin, Nouvel*, Paris, Le Moniteur, 1994.


© Arte Facto

^ Organisation générale de l'écoquartier de la Courrouze à Rennes, dessiné par le duo Secchi-Viganò (consultation remportée fin 2003) : comment échapper au périmètre à proximité immédiate du centre-ville ?

V La Courrouze : après le « bois habité » lancé en 2008, la première des « maisons dans les bois » voit le jour avec ce projet de l'architecte rennais Julien Chouzenoux (avec ARC Promotion). Suivront Galiano-Simon, Pierre Gautier et Loeiz Caradec.


© Julien Chouzenoux

L'écoquartier, ville idéale en quête de modèles



Les écoquartiers sont l'innovation urbaine la plus visible des années 2000. Mais faut-il les considérer comme un aboutissement ou comme une étape vers la ville de demain ? Moteurs de changements, ils pourraient rebattre les cartes de manière surprenante, et pas forcément souhaitée par les promoteurs originels de cette fabrique de la ville environnementale.

Un million six cent quarante mille occurrences sur Google, des médias à l'écoute, des élus concernés, des acteurs impliqués, sans oublier un public impatient et de multiples sources de subventions : les écoquartiers ont le vent en poupe, et malheur à la ZAC qui n'afficherait pas d'ambitions environnementales exemplaires. Venant à la suite de grands engagements internationaux – charte d'Aalborg (1994), appel de Hanovre (2000) et autre charte de Leipzig (2007) –, ils suscitent un engouement qui semble aller au-delà des mécanismes de communication qu'ils mettent aussi en jeu. S'ils plaisent autant, c'est qu'ils sont d'abord vus comme « les briques de la ville durable », ainsi que le proclamait un magazine spécialisé[1] dans un numéro dédié à la question. Le saut de l'immeuble BBC au morceau de ville serait, ou sera, une occasion d'améliorer l'habitat, le confort de l'habitant, l'empreinte écologique, voire de rendre les entreprises et industriels « écocompatibles ». Il préfigurerait le futur urbain. « Un écoquartier est ainsi autant un lieu pilote qu'un aboutissement : il tire la ville vers le durable autant que la politique de durabilité de la ville et la pousse à éclore », rappelait encore la revue *Durable*. En somme, la première vertu de l'écoquartier, c'est de faire « avancer le schmilblick » autour d'un projet réunissant différents acteurs de la ville : habitants, maire, architecte, constructeur, promoteur. Incarnation des « bonnes pratiques », les écoquartiers suscitent au passage un intérêt renouvelé pour l'urbanisme, sa rédemption auprès d'un grand public n'étant pas le moindre des miracles.

CET OBSCUR OBJET DU DÉSIR...

L'engagement 49 du Grenelle de l'environnement prévoit « la mise en place d'un plan volontariste d'écoquartiers impulsé par les collectivités locales », avec « au moins un écoquartiers avant 2012 dans toutes les communes qui ont des programmes de développement de l'habitat significatif ». Mais qu'entend-on au juste par promouvoir ? Quartier durable, éco quartier, écoquartier ou ÉcoQuartier, les deux lettres capitales désignant une opération labélisée par le MEEDDM (ex-MEEDAT) : la terminologie laisse planer un certain flou. « Les élus abusent de l'appellation écoquartier, estime Catherine Charlot-Valdieu, consultante et auteur de plusieurs ouvrages sur la question [*voir l'article « Écoquartier, un succès de librairie »*]. Il existe une différence entre un écoquartier, construit uniquement sur des préoccupations écologiques, et des quartiers durables, qui prennent en compte des thématiques sociales et économiques plus larges. Il faudrait sur chaque projet mettre en place un lexique, expliquant les thèmes du développement durable sur lesquels l'opération se concentre, quitte à publier un lexique permettant de partager une culture commune entre les aménageurs et les habitants. » Les contours de l'écoquartier pourraient peut-être se définir par la négative : il est facile de voir tout ce qu'il n'est



X-Seaty, scénario prospectif imaginé par l'agence X-TU. En 2050, un quartier offshore « développe une urbanité en archipel, dense, verticale, ajourée, en trois dimensions ». Vingt-cinq mille habitants seraient regroupés derrière les murs dépolluants de ces tours. Cette nouvelle ville est une île : qui a dit que l'utopie était morte ?

© Photos X-TU

pas. L'obsession de la performance environnementale et énergétique se substitue à toute référence urbaine antérieure. Ville de demain, l'écoquartier est aussi une ville de l'année 0. L'innocence et l'assurance avec lesquelles les écoquartiers font à leur manière table rase des expériences passées ont d'ailleurs quelque chose de déconcertant. Exit la *ciudad lineal*, les villes polycentriques, la *città* diffuse, la ville de l'âge 3 façon Portzamparc. Les seuls modèles revendiqués sont ceux de quelques quartiers nord-européens construits à partir des années quatre-vingt-dix, et sans doute aussi visités que le Louvre par les édiles et certains architectes : BedZED, en Angleterre, B001 à Malmö, Vauban à Fribourg et autres, des opérations dont les antécédents se trouveraient eux-mêmes dans quelques proto-quartiers nordiques bien identifiés par la littérature spécialisée. Cette référence exclusive à un nombre limité de modèles ne va pas sans poser de problèmes : « Ce qui interpelle, c'est ce glissement sémantique, procédant de l'homophonie, qui consiste à faire d'espaces qui témoignent (les différents écoquartiers européens) des espaces témoins (des modèles à l'échelle 1/1 d'un lieu de vie, comme il y a des appartements témoins). L'état de la littérature francophone atteste de la prégnance de ce schéma de pensée. Or, on le sait, en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, les lieux diffèrent. « "Ici" n'est pas "là-bas", même si "ici" et "là-bas" ont quelques points communs », remarquent Yves Bonard et Laurent Mathey[2].

DES MODÈLES À RELATIVISER

Lors de son passage aux frontières, le modèle nordique fait toutefois l'objet d'un véritable « tri sélectif » qui contribue sérieusement à l'amender. La participation, primordiale dans la création des premiers écoquartiers par des citoyens militants, est la première mise à mal. Philippe Bovet, journaliste membre de l'association qui a mis en place l'écoZAC de Rungis, en souligne les lacunes : « En France, les phases de concertation se résument à des réunions d'informations organisées par les élus une fois le projet complètement ficelé. Mais pour que la greffe prenne, il faut au contraire impliquer la population et mettre en place de véritables discussions tripartites rassemblant habitants, architectes et élus autour d'une même table. » La capacité des opérations à faire modèle est rarement interrogée. On peine à généraliser le système de l'écoquartier, même dans les pays nordiques : « Une fois ces projets visités en masse, portés en exemple, la difficulté demeure quant à leur utilisation en dehors d'un cadre très spécifique. Les responsables des villes de Malmö, Hanovre ou Berlin, fiers de ces réalisations, les mobilisent rarement pour définir des actions qui concernent l'ensemble de leur territoire », constate Taoufik Souami, chercheur et urbaniste *(voir l'article « Écoquartier, un succès de librairie »)*. En Allemagne, ils ne représentent pas forcément une réponse appropriée dans un contexte de déclin démographique : « Les habitants des premiers écoquartiers sont très contents de leur nouvel habitat, explique Thilo Petri, urbaniste et consultant du groupe

1. La revue *Durable*, n° 28, dossier « L'écoquartier, brique d'une société durable ».
2. Yves Bonard et Laurent Matthey, « Les éco-quartiers : laboratoires de la ville durable. Changement de paradigme ou éternel retour du même ? », *Cybergeo : European Journal of Geography*. Mis en ligne le 9 juillet 2010. URL : <http://cybergeo.revues.org/index23202.html>.

>

de recherche développement durable à la Commission européenne. Le problème est que l'Allemagne ne connaît pas la crise de l'immobilier et que sa population est en décroissance. La priorité n'est pas de construire de nouveaux quartiers mais de réhabiliter les villes existantes. Les habitants des quartiers anciens ne sont pas impatients d'avoir la « panoplie complète » de l'urbanisme environnemental, surtout si elle remet en cause leur mode de vie, l'automobile par exemple, ou si elle les oblige à payer pour réaliser des travaux d'isolation. » Lorsqu'on l'examine dans le détail, le modèle s'écorne sérieusement. Mais toute l'ambiguïté ne viendrait-elle pas du fait que ce modèle ait été mal lu dès l'origine ? Taoufik Souami éclaire l'origine de ce malentendu : « Une douzaine de quartiers, dont tous ne sont pas d'ailleurs achevés, ont servi d'exemples définissant ce que j'appellerai le modèle européen de l'écoquartier. Il faut se rappeler qu'au début des années quatre-vingt-dix, ces exemples présentaient des solutions très innovantes par rapport aux pratiques de l'époque. Le "package" de solutions environnementales – énergie, eau, réduction des GES – a servi de première façade à ce modèle. Mais derrière elle, les porteurs de projets – élus, techniciens, urbanistes – travaillaient sur des problématiques beaucoup plus complexes. L'émergence de Vauban allait de pair avec la mise en place de filières industrielles autour de l'énergie solaire, la construction de l'écoquartier de Hanovre servait les stratégies d'image de la ville placée en concurrence avec d'autres villes moyennes de 200 000 habitants... Ce n'étaient pas des ovnis atterrissant au gré d'une opportunité foncière ! Les collectivités elles-mêmes ont mis en avant cette façade environnementale, créant un modèle prégnant sur lequel tout porteur de projet est tenu de se positionner en priorité, alors qu'il est d'abord confronté à des problématiques globales. »

On trouve de tout dans le grand *bazar* de l'écoquartier, même des lotissements !



Publicité pour le programme Ginko réalisé par Bouygues sur les rives du lac de Bordeaux, ou comment l'idée de nature (ou de bien-être) passe devant l'architecture.

UNE SÉRIE DE RECETTES TECHNOÏDES

Impossible donc d'échapper à l'écoquartier. « Écoquartier, cela veut simplement dire "nouveau quartier" », confiait un architecte participant au groupe de recherche sur les ÉcoCités. De fait, cet éco-urbanisme fait feu de tout bois et de tout terrain : friches industrielles polluées, « champs de patates » en bordure de bourg ou en périphérie, caserne en centre-ville... L'ouvrage *Écoquartiers, ÉcoCités*, présentant le palmarès des quartiers durables en France, confirme un constat déjà dressé par quelques observateurs[3] : on trouve de tout dans le grand bazar de l'écoquartier, et même... des lotissements pavillonnaires, tel le projet du Clos de la Vallée à Cintré (35), qui revisite une forme circulaire bien connue des vacanciers de la station de Torreilles-Plage, édifiée dans les années soixante-dix près de Perpignan. À défaut de forme urbaine, les écoquartiers proposent aux maîtres d'ouvrage de ces aménagements recensant généralement entre 500 et 2 000 habitants une série de moyens à mettre en œuvre. La recette miracle a pu être résumée en quinze fiches, un « Éco-urbanisme pour les nuls », édité à l'attention de l'éco-aménageur débutant. Densité, gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets : les cibles sont sensiblement les mêmes que celles promues au niveau de l'immeuble et des quartiers existants par les plans climats et autres prescriptions environnementales introduites par les mairies. Appliquées à une unité urbaine plus large, elles ne font qu'augmenter la bonne vieille ZAC de dispositifs de gestion de l'eau un peu plus sophistiqués, tout en réduisant la facture énergétique. L'absorption des poubelles par des réseaux pneumatiques souterrains fera-t-elle cependant une ville meilleure ? Les ambitions environnementales mesurables des écoquartiers focalisent l'attention sur des points qui deviennent dérisoires à l'échelle du territoire : « Les cuisines sont livrées non aménagées, la bouche de ventilation peut donc facilement être enlevée, les régulateurs de débit n'ont pas été posés[4] », s'indignait un consultant expert veillant aux « bonnes pratiques » de la ZAC De Bonne à Grenoble. Lorsque les écodrapeaux sont déployés, toute l'intelligence urbaine est dans les compteurs. Alors qu'il y aurait plutôt lieu de s'alarmer des impensés de cet éco-améná-

gement : éco-hameau prolongeant l'étalement urbain, écoquartier sans commerces, comme à Chantepie à Rennes, ou magnifiant des centres commerciaux comme à Confluence. Dans ce dernier exemple, le supermarché revient bien en centre-ville, mais pourquoi offrir une telle place à des entreprises qui ne sont pas réputées pour leur politique sociale, et dont les pressions à la baisse sont désastreuses pour les agriculteurs ? L'écoquartier, neuf, revêt les habits anciens du périmètre et du zoning. Les opérations saturant totalement le foncier, les quartiers sont figés dès leur création dans une forme définitive ; leurs possibilités de mutation restreintes, sinon nulles ; les seules possibilités d'évolution passant par leur destruction. On aurait rêvé mieux pour une ville durable.

> Les poubelles absorbées par des réseaux pneumatiques souterrains font-elle une ville *meilleure* ?

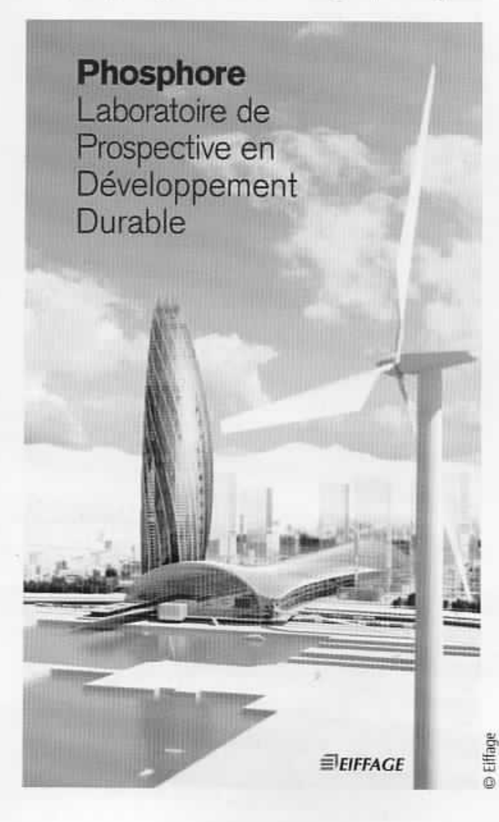
L'ÉCOLOGIE DANS UNE SEULE RUE.

Les règles de mixité sociale imposées dans les écoquartiers français – les 20 % inscrits à la loi SRU – les préservent du destin d'exclusives « enceintes à bobos » qu'ils sont parfois dans les pays européens. On oublie souvent que le quartier Vauban, construit sur l'emprise d'une ancienne caserne des forces françaises stationnées en Allemagne, est né d'une mobilisation d'un fragment de la population très porté sur les questions écologiques. « Les habitants de Vauban sont venus avec un projet concret et souhaitaient tous adopter un nouveau mode de vie. Plusieurs familles se réunissaient pour développer un projet d'habitat dessiné par un architecte selon un plan général pensé par la mairie », explique Thilo Petri. Une cooptation qui prend parfois des allures de sécession urbaine – des pèlerins se réunissent pour fonder une nouvelle Jérusalem –, d'où peut-être le sentiment persistant d'« îlot heureux » préservé de la « ville d'avant » que produit l'écoquartier. « Il fonde un entre-soi qui procède parfois d'une logique insulaire, reproduisant, à l'échelle de la ville, l'effet Nimby par lequel les "externalités négatives" sont rejetées loin de ceux qui les produisent », rappellent encore Yves Bonard et Laurent Matthey.

L'espoir de résoudre les problèmes dans le périmètre délimité d'une opération d'aménagement s'avère vite être une illusion : « Si ces actions constituent des améliorations majeures comparées à des pratiques antérieures en matière d'environnement, elles ne peuvent viser la résolution de problèmes environnementaux qui renvoient à des périmètres dépassant largement le quartier. La gestion de l'eau, de sa qualité et de sa quantité, s'opère davantage à l'échelle d'un bassin versant, c'est-à-dire des réseaux hydrauliques interdépendants couvrant plusieurs régions. [...] À titre indicatif, les émissions des GES des aéroports de Lyon ou Paris constituent souvent la moitié de celles de l'agglomération concernée, soit bien plus que celles d'un quartier d'habitat », constate Taoufik Souami. Les réductions de GES provoquées par l'écoquartier peuvent se traduire par des surproductions de ces gaz à l'échelle urbaine.

Enfin, l'échelle de l'écoquartier est impropre à penser les dynamiques urbaines et économiques qui traversent le territoire. La viabilité d'une ville et son développement doit prendre en compte des facteurs territoriaux larges, et l'écoquartier fait figure d'emplâtre sur une jambe de bois. Plutôt que de promouvoir des TSCP et de construire les villes, ne faudrait-il pas limiter les déplacements ?

Couverture de la plaquette de présentation du projet Phosphore, prototype de ville durable imaginé par Eiffage.



© Eiffage

APRÈS L'ÉCOQUARTIER

Quant aux lacunes des écoquartiers sur le plan politique et social, elles ont été maintes fois soulignées[5]. Mais disséquer inlassablement leurs défauts ne revient-il pas à lâcher la proie pour l'ombre ? Pouvoirs publics, urbanistes ou élus :personne n'est dupe des limites de ce pseudo-modèle urbain, et si tout le monde feint encore de succomber à son charme, c'est sans doute que son imaginaire est trop puissant pour ne pas servir de levier sur l'urbanisme.

Le modèle, dont il faut reconnaître l'évolution rapide, est peut-être déjà derrière nous : « Certains maires, frappés par la crise, renoncent aux projets d'écoquartiers et réalisent qu'ils ont aussi des centres anciens à requalifier », constate Frank Faucheux, chef de projet Écoquartier au MEEDDM. Les périmètres d'action s'élargissent et l'on réfléchit à grande échelle. Le nouvel appel d'offres ÉcoQuartier obligera à prendre en compte la globalité des thématiques « durables » de façon transversale, des outils seront forgés pour instiller un mode de vie environnemental dans les zones rurales. L'effet levier de l'écoquartier joue, en modifiant progressivement les façons de fabriquer la ville : les rapports entre maires, promoteurs, au sein des services techniques, évoluent sensiblement, les rôles se redistribuent. Inclure dans la construction de l'immeuble une zone pour les rejets d'eau a donné des idées à certains grands groupes. Eiffage a ainsi mis en place le projet Phosphore, un prospectif qui servirait de cadre à des propositions d'aménagement déclinées dans certaines communes. Une aubaine pour les maires de petites communes, qui ne disposent souvent ni des compétences techniques, ni des structures leur permettant de mener à bien ces opérations d'aménagement complexes, car mettant en jeu de multiples dimensions : maîtrise des réseaux, concertation, montage des opérations, etc. S'ils proposent encore des modèles alternatifs, les architectes seront-ils de taille à concurrencer ces nouveaux morceaux de ville verte, ce qui sera peut-être l'occasion pour les grands groupes de renforcer leur emprise sur l'aménagement ? ■ ON

3 et 4. *Traits urbains* n° 28, janvier-février 2009.
5. Alice Le Roy, « Écoquartier, topos d'une écopolitique ? », in *La Revue internationale des livres et des idées*, 06/01/2010.

Habiter bio : vert partout, écologie nulle part !

« Consommer bio, c'est voir plus loin », nous dit la dernière publicité lancée cet été 2010 par le groupement de producteurs l'Agence bio (<www.agencebio.org>) et financée par l'UE. Manger bio, mais habiter bio ? Comment voir plus loin en habitant bio, ou du moins comment en donner le sentiment à travers la publicité ? Quelles formes et quelles images a générées la marchandisation des enjeux écologiques lorsqu'elle a touché le terrain, central aujourd'hui, de l'immobilier ?

ACHETER BIO, HABITER BIO

Il faut en convenir, le « bio » et l'« éco-responsable » servent aujourd'hui à promouvoir à peu près tous les types de marchandises et canaux de distribution, c'est une simple question d'emballage. Et donc à promouvoir des produits, des objets et des canaux de distribution qui sont pourtant des acteurs majeurs de la crise écologique qui, elle, nous menace bel et bien « pour de vrai ».

Pas question d'attention flottante, d'écoute oblique ou d'adhésion à éclipses lorsqu'il s'agit d'*acheter bio* : lorsqu'on engage un prêt immobilier – de nos jours, sur vingt-cinq ans –, c'est presque une vie que l'on engage. Mais à l'heure du *green-washing*, ou de l'écoblanchiment si l'on préfère, même les publicités pour les prêts immobiliers ont été verdies. Elles suggèrent toujours l'accès à une forme de maîtrise, sinon de pouvoir, ou plutôt à une forme de *prise* sur sa propre vie et ses aléas. Elles jouent toujours aussi sur la solidité, la transmission et l'héritage (sur le rapport qu'entretient à un moment donné une société avec la mort), mais elles sont désormais « vertes », et toujours un peu plus littéralement.

D'une manière générale, la nature ne sert pas qu'à entretenir une image nostalgique du monde rural, elle est surtout un exutoire direct aux désirs. On ne peut qu'être frappé qu'un magazine ait pu ainsi se dénommer *Quitter la ville* au milieu des années 2000. Même s'il fut éphémère et ne compta que quelques





numéros, son existence même interroge directement les architectes et les urbanistes : pourquoi n'avons-nous jamais réussi, depuis la crise des « grands ensembles », à formuler une image *positive* de la ville, un désir de ville, comme il existe indéniablement un désir de campagne ?
Autre exemple : cette opération ambitieuse qui servit de support aux publicités où l'on a cherché à faire rimer nature et architecture sur un site sensible, primée « meilleur film de simulation 3D » aux Imagina Awards 2008 *(Cf. l'image du bas).*
En fin de compte, la plupart des écritures architecturales se prêtent allègrement à la réécriture « verte ».

D'une manière générale, le volet énergétique est devenu l'un des passages obligés de tout argumentaire publicitaire pour des logements neufs, l'« environnement » au sens large et les « économies d'énergie » épuisant désormais nombre de définitions – pourtant si complexes ! – de la *qualité* d'un projet immobilier. L'investissement se doit d'être efficace.
L'écoquartier est l'enfant légitime de la tentative de conciliation entre le développement durable et la recherche, plus technique, d'une qualité environnementale. Il accompagne le remplacement progressif du terme de « ville » par celui de « ville durable ». Cela n'aura guère empêché le développement durable de se faire en chemin, traité d'oxymore par un peu tout le monde, par les partisans de la décroissance comme par les conducteurs de 4x4. Mais enfin, un tournant semble enclenché !

À Fribourg, les écotouristes souhaitant visiter le désormais célèbre quartier Vauban peuvent maintenant recourir aux services d'une agence de voyages spécialisée dans les énergies renouvelables. Une esthétique se cristallise également peu à peu dans les esprits : façades bardées de bois, cœurs d'îlots verts, toits recouverts de panneaux solaires et grandes baies vitrées orientées plein sud. Parfois, il n'est même plus nécessaire de mettre grossièrement en scène l'écoblanchiment. Des mots de passe suffisent : « un bourg de caractère, un espace naturel préservé », « une déco très tendance, au bord d'un golf », « une construction THPE, de l'eau chauffée par le soleil, des terrasses décalées » ; et enfin, « un habillage en bois, un logement labellisé BBC ». En résumé : « des valeurs sûres..., des résidences dans l'air du temps ».

La plupart des écritures architecturales se prêtent *allègrement* à la réécriture « verte »

Alors, les écoquartiers sont-ils un urbanisme bio de basse intensité ? Une croissance urbaine raisonnée, avec traçabilité, quartier 2.0, *bench marking* innovant et *win-win*, traitement des effluents, *low impact* et synergies soutenables... Il est à regretter cependant qu'aucune de ces publicités, jouant sur nos images de souhaits, n'ait choisi le « support » fétiche de nos institutions prescriptives de modèles, d'arc en rêve au Puca, en passant par la Cité de l'architecture : « l'habitat individuel dense » des années 2000, pourtant fort vertueux dès lors qu'il est question de préserver un tant soit peu nos ressources, autant foncières qu'énergétiques. ■ JLV

Quand la ville dure… Entretien avec Pierre Pinon

Les écoquartiers inventeraient une ville nouvelle, durable ? Mais la ville dure depuis longtemps, et sans écoquartiers… Détaché en qualité de directeur de recherche au CNRS, enseignant à l'Ensa de Paris-Belleville et à l'école de Chaillot, Pierre Pinon relativise la portée innovante de ces nouveaux quartiers à travers le prisme de l'histoire longue, celle de la ville.

DA : L'IDÉE DE VILLE DURABLE EST SANS DOUTE L'INNOVATION LA PLUS NOTABLE DE L'URBANISME DE CES DIX DERNIÈRES ANNÉES. QUE PENSE L'HISTORIEN DE CE CONCEPT ?

Pierre Pinon : L'idée que l'architecture et la ville soient durables se trouve déjà à l'époque d'Auguste, chez Vitruve ! La ville a toujours été durable. Paris est né à l'époque gauloise et il est toujours là. Cette idée s'apparente à de la communication à l'état pur, je ne vois pas en quoi recycler les eaux de pluie rendra réellement la ville plus durable, même si cela peut être positif pour son image. Que veut d'ailleurs dire durable pour une ville ?

DA : LA GESTION DE L'EAU EST UN CHAPITRE IMPORTANT DES ÉCOQUARTIERS, PARTICULIÈREMENT VALORISÉ PAR LES PROMOTEURS DE CET URBANISME ET QUI SEMBLE EFFECTIVEMENT TRÈS INNOVANT…



^ Vue aérienne de Belvès, Périgord.
V Bastide de Grenade-sur-Garonne. L'orientation de la trame parcellaire a été pensée en fonction des eaux de ruissellement. © P. Pinon.

P.P. : La gestion de l'eau et du vent est fondamentale depuis l'Antiquité. L'ennemi, c'est l'humidité car on pense qu'elle favorise l'apparition des miasmes, les ancêtres des microbes. Il faut donc que les villes soient drainées pour que l'eau s'échappe le plus vite possible et il faut les aérer pour que le peu d'humidité restant soit séché par le vent... Le seul conseil que donne Vitruve pour faire une ville est d'aligner les rues dans l'axe du vent, pour qu'il chasse les miasmes. De fait, qu'il s'agisse de villes à développement progressif ou de villes nouvelles comme les bastides du Sud-Ouest, on observe, un peu comme dans les vignobles, que tout le parcellaire est aligné selon la ligne de plus grande pente, à seule fin d'évacuer l'eau.
De ce point de vue, la vigne peut être considérée comme un véritable indicateur, car les vignobles n'aiment pas l'eau. Pour avoir du bon vin, il ne faut pas qu'il y ait d'eau. On draine même au point où la terre s'écoule avec les eaux de ruissellement vers la partie basse du terrain. Je sais que les vignerons en Bourgogne, dans l'Auxerrois où la couche calcaire est très proche du sol en terre, préfèrent remonter la terre accumulée en bas de la pente plutôt que courir le risque d'un terrain trop humide.
En ville, c'est le même processus : les chéneaux doivent obligatoirement se déverser dans les rues, à tel point que dans les bastides, on va jusqu'à construire des « rues » (« andrones ») de quelques dizaines de centimètres de large destinées à la simple évacuation de l'eau. On retrouve du reste ce système en Inde (à Jaipur), où des voies étroites sont ménagées pour l'eau, la largeur permettant juste le passage de biais d'un balai pour l'entretien, d'ailleurs rarement mené à bien.
Il existe une quantité de systèmes, simples au fond, que l'on pourrait tout à fait réutiliser dans le cadre d'une architecture qui se voudrait « durable ».

DA : VOUS JUGEZ SÉVÈREMENT L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE, PARFOIS COMPLEXE À SOUHAIT.

P.P. : Le malaise est perceptible dès le lexique. Qui parle de la nature ? On ne parle plus que de l'écologie du durable, de l'environnemental. En architecture, on pourrait revenir à des dispositifs moins technologiques, faire des murs épais, recréer des systèmes de capture des vents, comme en Irak ou en Iran. Je suis frappé de ne pas voir plus souvent souligné le caractère anti-écologique de l'architecture contemporaine. Regardez les stars de l'architecture – Nouvel, Foster... – qui ne font que de l'architecture de verre et de métal. La maçonnerie n'existe plus, or l'inertie thermique passe par la masse. On fait comme pour la BNF : des bâtiments de verre et métal que l'on habille ensuite intérieurement de panneaux en bois. Résultat : pour prendre le cas de la Grande Bibliothèque, l'augmentation du budget climatisation divise par deux le budget d'achat des livres étrangers, l'acquisition de livres français étant gratuite du fait du dépôt légal !
Au départ, il y a une sorte de non-sens fondamental. On est obligé de compenser les incohérences de la conception par la technologie, et comme la technologie consomme de l'énergie, il faut ensuite se munir de panneaux photovoltaïques pour produire de l'énergie. Le bâtiment présenté comme le plus écologique de France, une tour à Dijon, est un bâtiment sans architecture : c'est un collage de technologies. Si c'est là l'avenir de l'architecture...

Je suis frappé de ne pas voir plus souvent souligné le caractère *anti-écologique* de l'architecture contemporaine.

DA : L'ÉCOQUARTIER ENTEND ÉGALEMENT LUTTER CONTRE LE MITAGE, UN PHÉNOMÈNE QUE VOUS AVEZ VOUS AUSSI COMBATTU. COMMENT EST-IL APPARU ET QU'A-T-ON FAIT PAR LE PASSÉ POUR TENTER DE L'ENRAYER ?

P.P. : C'est la déréglementation qui a produit le mitage. Lorsque j'occupais un poste de conseiller au ministère de l'Équipement, de 1980 à 1984, il fallait enrayer le mitage des campagnes par le biais de lotissements avec des maisons accolées, de l'individuel groupé, du petit collectif. On peut dresser un catalogue historique des solutions alors préconisées. Il reste peut-être de cette période quelques petites maisons accolées dans un lotissement communal, mais dès que les maires ont eu le pouvoir d'urbanisme, on a vite assisté au grand retour du pavillon individuel sur motte en milieu de parcelle.
Cela dit, je ne vois pas comment on pourrait aujourd'hui défendre encore le mitage. Même en France où le terrain ne manque pas, il est de plus en plus difficile de justifier le sacrifice de terres agricoles qui seront fort utiles le jour où nous ne pourrons plus compter sur des produits intransportables faute de pétrole, si jamais il vient à manquer.

DA : LA CITÉ-JARDIN POURRAIT-ELLE INCARNER UN MODÈLE POUR LA VILLE DE DEMAIN ?

P.P. : C'est une idée exogène qui n'est pas mauvaise à mon avis, qui ne fait pas de la ville, mais si c'est plutôt une chose agréable...

DA : LES ÉCOQUARTIERS PRENNENT LEUR SOURCE DANS UN PETIT NOMBRE DE MODÈLES, SINON UNIVERSAUX DU MOINS TRANS-EUROPÉENS. VOUS INSISTEZ AU CONTRAIRE SUR L'IMPORTANCE DES CULTURES DANS LA CONSTITUTION DES VILLES.

P.P. : Je n'ai pas étudié de près la ville durable planifiée par Architecture Studio en Afghanistan, mais l'intervention d'un sociologue suisse, membre de leur équipe, avait retenu mon attention. Il expliquait que pour que la ville marche, il fallait séparer les catégories sociales. En un sens, le projet était basé sur une certaine ségrégation spatiale : les pauvres d'un côté, les riches de l'autre, etc. Par ailleurs, sans être partisan d'une ségrégation absolue, j'ai toujours pensé qu'il fallait prendre en compte les identités culturelles et, selon les observations du sociologue Hughes Lagrange, je considère qu'il vaut toujours mieux éviter de méconnaître l'origine des gens pour lesquels on construit.

DA : L'HABITANT, QU'ON NOMME PARFOIS L'USAGER, EST AUJOURD'HUI SOUVENT SOLLICITÉ SUR SES BESOINS. VOUS DITES QU'IL FAUT AUSSI TENIR COMPTE DE SON IDENTITÉ.

P.P. : Au nom de ce que je crois être l'identité culturelle, on ne peut pas concevoir la même architecture pour tout le monde. Je prends toujours l'exemple de Candilis à Casablanca. Constatant que les gens étaient habitués à avoir des activités en plein air dans leur cour, il voulait leur offrir un espace extérieur. Son projet partait d'un raisonnement très louable. Sauf qu'en tant que moderne, il ne pouvait pas faire de cours, qu'il a donc remplacées

Le premier *principe* d'un écoquartier ? La prise en compte du site.

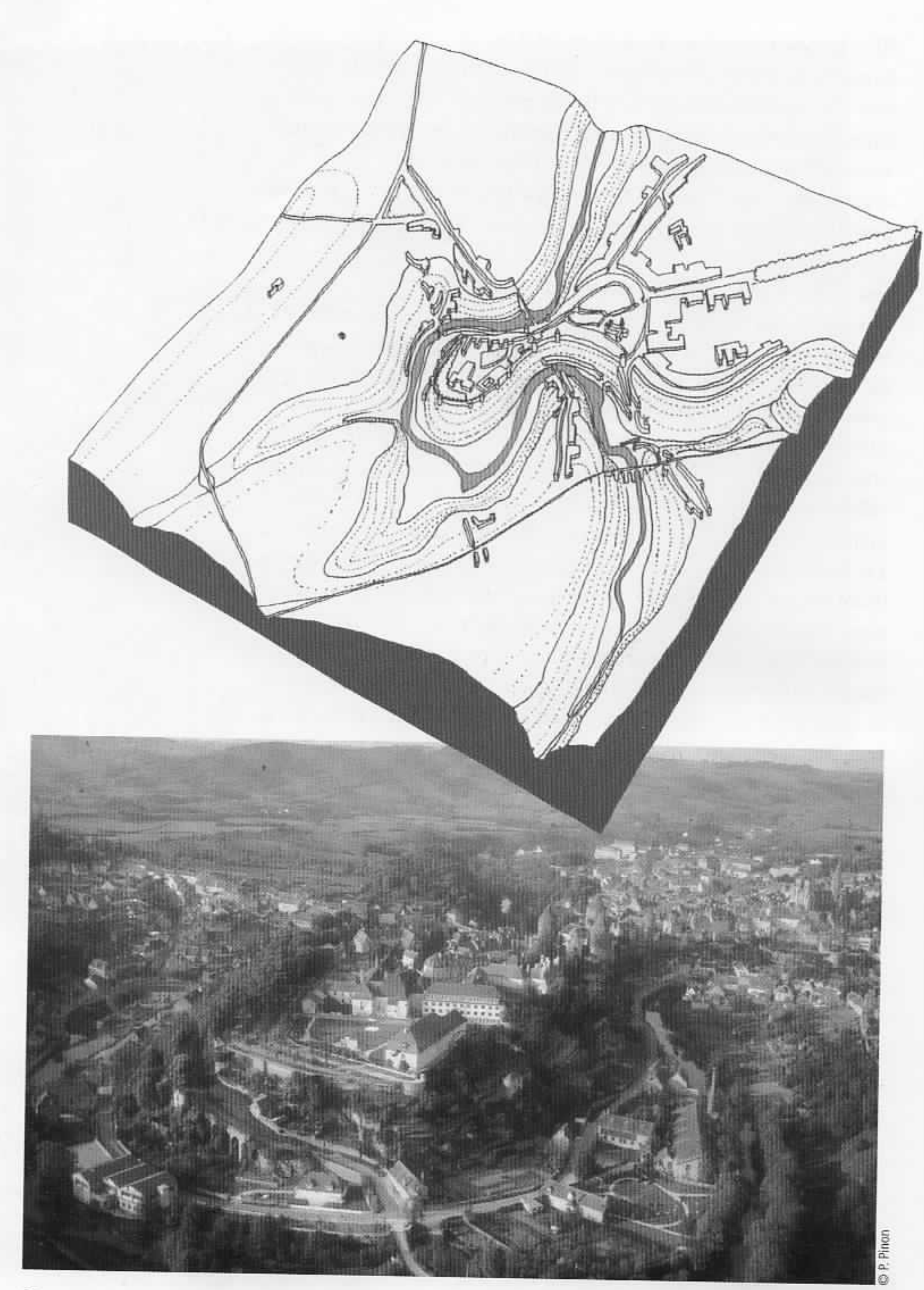

© P. Pinon

Diagramme et vue aérienne de Semur-en-Auxois. L'implantation de la ville tenait d'abord compte de la géographie. Des projets d'aménagements récents posaient comme hypothèse le réalignement des nouvelles constructions selon l'axe héliotropique.

par de grands balcons. Résultat : toutes les loggias sont fermées car la cour est un espace en plein air, mais aussi un lieu d'intimité. Sur un balcon, on est observé ou en vue, une grande loggia ne peut finalement pas être le substitut de la cour.

Et qu'est-ce qui nous empêche de faire des maisons à cour ? Aillaud en a bien réalisées à Grignon. Si l'on souhaite que les gens habitent selon leur culture, pour des populations méditerranéennes, c'est fondamental.

DA : LA VILLE MODERNE, CONTRAIREMENT À LA VILLE ANCIENNE, EST STRUCTURÉE AUTOUR DES TRANSPORTS. SUR CE PLAN, L'HISTOIRE NE SEMBLE PAS FOURNIR DE MODÈLE ÉTABLI.

P.P. : J'ai une théorie simple sur les transports : pour moi, c'est un non sujet. Dans une ville bien faite, on vit, on travaille et l'on habite dans une aire assez réduite. Le problème du transport est né du problème du zonage : à partir du moment où l'on a instauré le zonage, on a détruit la proximité. La pensée fonctionnelle divise l'espace, imposant de relier par le transport les parties dès lors séparées. Le transport, c'est en fait un médicament que l'on applique à une maladie qui ne devrait pas exister. C'est le drame de la ville du XX[e] siècle, dont tous les problèmes viennent de la pensée fonctionnelle du type des « quatre établissements humains ». Or c'est dans le chemin des ânes, combattu par Le Corbusier, que réside le charme des villes, c'est là que tous les touristes se précipitent pour faire des photos !

DA : SI TOUT EST ARTIFICIEL, SUR QUELLES BASES CONSTRUIRE UN ÉCOQUARTIER ?

P.P. : Quand j'étais étudiant en architecture, je pensais qu'il fallait tenir compte de l'influence de la géographie sur la construction. Depuis, on a oublié cette notion. Le premier principe d'un écoquartier ? La prise en compte du site, un mot que l'on n'entend plus guère prononcer aujourd'hui. Qu'est-ce qui fait la beauté des villes médiévales, sinon le site ? Si l'on construisait Vézelay dans la plaine des Laumes ou le mont Saint-Michel dans la plaine de Caen, ils perdraient beaucoup de leur charme, n'est-ce pas ! Le site, c'est le B.A.-BA : s'implanter selon la ligne de plus grande pente, la courbe de niveau ; ou bien encore en diagonale, comme en Toscane où l'on cherche à retenir et à répartir l'eau. Tout le paysage repose sur ces bases.

Mais pour certains architectes d'aujourd'hui, le relief n'existe pas. Pire, il y a même un refus de se placer dans la pente : on restitue un sol plat dès que l'on doit construire sur un terrain incliné ! Les maçons ne savent pas faire une maison dans une pente, ils se bornent à la poser sur une motte. On met

le garage au niveau du sol et l'on habite à l'étage. On a pourtant construit la moitié des villes médiévales italiennes dans des pentes selon des techniques rustiques ! Il n'empêche, on se retrouve aujourd'hui régulièrement face à des gens – géomètres, entrepreneurs, architectes même – qui vous expliquent que c'est impossible. Il faudra sans doute attendre des années avant que cette idée simple – construire en fonction d'un site – ne fasse son chemin.

DA : UN AUTRE POINT IMPORTANT POUR VOUS EST LA QUESTION FONCIÈRE.

P.P. : Au IVe millénaire, les villes étaient informes. C'est la propriété privée, inventée à Uruk au IIIe millénaire avant J.-C., qui leur a donné la configuration que nous leur connaissons aujourd'hui. Le parcellaire et la maison à cour, qui sert d'*impluvium*, sont nés avec la propriété privée. La propriété privée génère aussi une trame dont on doit tenir compte pour améliorer et faciliter l'aménagement des villes. L'urbaniste Gerald Hanning, un génie oublié qui avait travaillé chez Corbu, appelait la trame constituée par le parcellaire la « trame foncière ». Il démontrait que, quoi qu'on fasse, il fallait toujours se placer dans cette trame, la trame du parcellaire foncier. Si l'on se cale sur cette trame pour tracer une route par exemple, on est comme un sculpteur qui travaille dans le fil du bois et l'on a beaucoup moins à exproprier.
Même du point de vue esthétique, la logique de cette trame intègre les éléments : un bâtiment construit suivant la trame foncière est beaucoup plus discret parce qu'il a la même orientation que les autres. Cet outil serait idéal pour déterminer le tracé du nouveau métro du Grand Paris. Mais qui, aujourd'hui, est prêt à réhabiliter la trame foncière ? Je ne l'enseigne même plus à mes étudiants, de peur de passer pour un homme de Néandertal.

DA : MAIS LE PARCELLAIRE, LE FONCIER ENGENDRENT DES ORIENTATIONS PAS TOUJOURS IDÉALES DU POINT DE VUE DE L'ENSOLEILLEMENT.

P.P. : Ce qui est incroyable, c'est que l'on assiste au grand retour de l'héliotropisme théorisé par Rey et Pidoux en 1928. C'est la négation d'un siècle de réflexions sur la ville ! À Semur-en-Auxois, où je suis chargé du Secteur sauvegardé, on a engagé au prix fort un cabinet environnemental qui, au terme de moultes études, nous a fait la démonstration que les façades sud étaient plus ensoleillées que les façades nord. Les Gaulois auraient déjà pu nous en informer ! Il a ensuite conclu qu'il fallait orienter toutes les façades des nouvelles constructions au sud.
Tous les pavillons vont donc ressembler à l'îlot Saint-Éloi, construit dans les années 1960-1970 à Paris : cinq barres parallèles orientées nord-sud pour avoir le soleil matin et soir, mais implantées en plein tissu historique. Contre ces prescriptions, j'ai obtenu qu'une façade au moins des maisons soit alignée sur la rue, et je ne crois pas que cela ait rendu quiconque malheureux. Comme le soleil tourne, il y a toujours une face de la maison exposée au soleil. Pourquoi la façade principale devrait-elle être la seule à bénéficier de cette orientation ?
Adapter le plan en fonction du soleil, je suis pour : on peut mettre les chambres au nord, qui n'en ont pas tellement besoin, ou à l'est pour ceux qui aiment bien avoir le soleil le matin. Ce sont des choses très importantes. Mais ce n'est pas en orientant la façade vers le sud que l'on va y arriver, car on ne peut pas disposer toutes les pièces au sud, à moins de concevoir des bâtiments en forme de cercle ! On fonctionne toujours sur des idéologies, des idées dont on est persuadé de la force, sans les avoir éprouvées sur le terrain. Sous les auspices de la scientificité, les décisions que l'on prend ne sont pas raisonnées. ■
Propos recueillis par Olivier Namias et Jean-Louis Violeau.

Écoquartier, un succès de librairie

Dernière innovation en matière d'urbanisme, l'écoquartier est-il appelé à occuper un rayonnage à part chez les libraires spécialisés ? Sans remplir une étagère, plusieurs ouvrages permettent de faire un tour global de la question, et de répondre aux nombreuses interrogations que ne manque pas de susciter ce nouveau modèle urbain, à commencer par la première : qu'est-ce qu'un écoquartier ? Architectes et enseignants à l'école d'architecture de la Villette, Pierre Lefèvre et Michel Sabard nous invitent d'emblée à abandonner tout espoir d'une définition claire : « Nous pourrions multiplier les définitions de l'écoquartier. Le propos deviendrait rapidement redondant et ennuyeux. Avec l'approche environnementale, tout est dans tout. Chaque paramètre renvoie à la plupart des autres, ce qui se traduit souvent par un discours en boucle qui donne vite l'impression soit de tourner en rond, soit de privilégier l'idéologie et d'ignorer les vicissitudes. » Quand il s'appelait encore MEEDDAT, l'ancien ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et du Territoire aurait été tenté par l'appellation de proto-quartier. S'ils détaillent plusieurs opérations françaises encore en plein devenir, les auteurs se gardent bien de tirer de ces exemples un modèle français, voire un mode d'emploi, et comptent sur les études de cas d'Angers, Auxerre, Chambéry ou Douai pour cerner les contours de ce phénomène en évolution.

ÉCO-« GRAND TOUR »

Avec *Écoquartiers en Europe*, on quitte presque complètement la France pour un pèlerinage effectué dans la dizaine de quartiers dans lesquels on a cherché pour la première fois à « habiter autrement ». Bazouge (vingt-deux maisons) et l'écoquartier de Rungis sauvent l'honneur de l'Hexagone. Journaliste et militant, l'auteur a été membre des associations ayant infléchi le projet d'aménagement de la ZAC de Rungis en ÉcoZac à partir de 2005. Si Philippe Bovet ne manque jamais de signaler les dispositifs techniques remarquables, points de passage obligés de l'éco-urbanisme, il s'attache également aux évolutions de ces quartiers et n'exclut pas le regard critique. Ainsi, l'exemplaire BedZED serait aussi connu pour être la « ville des Teletubbies », sobriquet qu'elle doit aux cheminées colorées plantées sur ses toitures.



Plus gênant, les innovations techniques dont le quartier se targuait ne seraient pas toutes aussi fonctionnelles qu'elles devraient l'être. Ainsi, la chaudière collective au bois, surdimensionnée pour une expérience urbaine menée sur un périmètre très limité, est pour l'instant alimentée au gaz ; le système de traitement de l'eau est à l'arrêt, faute de financements adaptés. L'ouvrage s'intéresse également aux habitants, à leur mode de vie (ah ! le marché bio du dimanche, ou le verger qui permet de produire son propre jus de pomme), voire aux surcoûts induits par ce mode d'habitat. À Copenhague, la conversion d'un îlot en « écobloc » a entraîné des hausses de loyers conséquentes, mal vécues par ses occupants. Un des aspects les plus remarquables reste l'implication des habitants dans la constitution de ces quartiers : à Vauban, les *Baugruppen* sont parvenus à court-circuiter les promoteurs. Accompagnées d'un architecte, ces associations auraient réussi à construire des logements en abaissant les coûts de 15 % à 25 % par rapport à des immeubles classiques. Petit détail, Hubert Burdenski, le « pape des *Baugruppen* » fribourgeois selon Philippe Bovet, est lui-même architecte.



PLONGÉE DANS L'OPÉRATIONNEL

Écoquartiers en Europe est une promenade agréable (et peu émissive en GES), une entrée en matière que l'on peut prolonger par *Écoquartiers, secrets de fabrication*, de Taoufik Souami, docteur en urbanisme et maître de conférences à l'Institut français d'urbanisme. Plus technique, s'adressant davantage à l'opérationnel qu'au grand public, l'ouvrage synthétise différentes recherches menées pour le compte des pouvoirs publics. De l'origine de ces quartiers à l'implication des habitants, en passant par l'évaluation effective des bénéfices environnementaux, on voit se dessiner un modèle et ses limites. L'écoquartier ne vaudrait-il pas d'abord pour les questions qu'il pose et les remises en cause des façons contemporaines de « faire la ville » ? Plus volumineux, *L'Urbanisme durable. Concevoir un écoquartier*, de Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin, pourrait être pris pour un manuel qui ne dit pas son nom. On remarque que le terme « écoquartier » glisse du titre au sous-titre : l'objet du livre se veut vraiment l'urbanisme durable, dont l'écoquartier n'est qu'une facette. Les deux auteurs, actifs dans le conseil en développement urbain durable, insistent en préambule sur la globalité des démarches durables, qui incluent également le social et l'économie, leur discipline de formation. Un souci qui oblige à un certain décalage avec le discours général : « On ne peut pas continuer à limiter le développement durable à un ensemble de bonnes pratiques. Le développement durable [...] doit être réfléchi aux différentes échelles de territoire, celle du quartier et de la ville étant particulièrement importante. Il faut aller au-delà des bonnes pratiques, lesquelles risquent de masquer l'urgence et la mise en œuvre de bonnes politiques. » Plaidant pour le développement d'activités économiques dans le sillage de la promotion d'écoquartier (par exemple la mise en place